



27. März 2020

- Die **Hotelbranche** spürt die Auswirkungen deutlich in rückläufigen Übernachtungszahlen, vor allem an Messestandorten. So sank z.B. durch die Absage der Tourismus-Messe ITB die durchschnittliche Zimmerauslastung in Berlin im betreffenden Zeitraum auf rd. 58%, was einem Rückgang um 27 Prozentpunkte gegenüber der Auslastung im Vorjahr entspricht. Absagen von Großveranstaltungen, Reiseeinschränkungen bis hin zur Schließung der Grenzen und einem generellen Reiseverbot belasten die Hotelmärkte spürbar. Internationale Touristenmetropolen wie London, Paris oder New York dürften von den Einbußen am stärksten betroffen sein. Da viele Veranstaltungen nur verschoben werden, ist nach der Krise mit einem Nachhol-effekt zu rechnen. Allerdings zeigt die Erfahrung z.B. aus vorherigen Krisen, dass es an manchen Standorten, z.B. bei Terrorangriffen, länger dauern kann, bis sich die Marktlage normalisiert. Die Existenz vieler kleiner und mittelständischer Betriebe in der Hotelbranche ist aktuell bedroht. Die Vergangenheit hat gezeigt, dass auch finanzstarke Betreiberketten in Krisenzeiten den Versuch starten, Mieten und Konditionen neu zu verhandeln. Auf der Angebotsseite dürften die vollen Projektpipelines einiger Märkte auf den Prüfstand gestellt werden.
- Der bereits angeschlagene stationäre **Einzelhandel** gerät weiter unter Druck: Die Schließung von Läden wirkt sich unmittelbar auf den Umsatz aus. Von Umsatzrückgängen besonders betroffen sind außerdem die Gastronomie und Freizeiteinrichtungen. Lieferkettenengpässe können die weiterhin geöffneten Geschäfte für Güter des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Drogerien und Apotheken belasten. Es dürfte bei Einzelhandelsflächen verstärkt zu Mietreduzierungsforderungen gegenüber Immobilieneigentümern kommen. Die Kunden werden noch mehr als bisher auf den Online-Handel zurückgreifen. Dies könnte auch für Lebensmittel gelten, die bisher einen geringen Online-Anteil aufweisen. Omnichannel-Strategien gewinnen noch stärker an Bedeutung. Unternehmen, die bereits eine entsprechende Infrastruktur aufgebaut haben, sind im Vorteil. Die Rückkehr zum „normalen“ Kaufverhalten könnte länger dauern als erwartet, wie erste Erfahrungen aus China zeigen.
- Die **Logistikbranche** dürfte verstärkt vom Onlinehandel profitieren, leidet aber unter der Beeinträchtigung der Lieferketten. Besonders betroffen sind die globalen Gateway-Häfen der Luft- und Seefahrt. Die Corona-Krise heizt die Diskussion um die Diversifikation von Lieferketten an, denn sie rückt die Abhängigkeit von China nochmals stärker ins Bewusstsein. Just-in-time-Konzepte sind durch die Krise nicht mehr umsetzbar. Langfristig könnte beides dazu führen, dass wieder mehr im eigenen Land produziert wird und der Lagerflächenbedarf steigt. Für einige Branchen steigt der Flächenbedarf bereits kurzfristig stark an, z.B. bei Lieferdiensten, andererseits belasten die derzeitigen Einbrüche bei Industrieproduktion und Konsum im Non-Food-Bereich. Dies könnte Auswirkungen auf die bisher rege Projektentwicklungstätigkeit haben.
- Am **Büromarkt** belastet die Unsicherheit die Unternehmensplanung, Expansionspläne werden auf Eis gelegt und somit Anmietungsentscheidungen verschoben. Risiken liegen in Zweitrundeneffekten, wenn die Auswirkungen der Krise länger anhalten und es – trotz umfassender Maßnahmen der Bundesregierung – zu einem stärkeren Abbau von Arbeitsplätzen kommt. Die Krise dürfte den strukturellen Trend zum Home Office nochmals beschleunigen, allerdings stellt dies keine generelle Lösung dar aufgrund der räumlichen und technischen Anforderungen. Aktuell sind Anbieter von Coworking-Flächen unmittelbar und besonders stark von der sinkenden Nachfrage betroffen. Die generell schwächere Nachfrage dürfte zu steigenden Leerständen und Abwärtsdruck auf die Mieten führen. Incentives werden an Bedeutung gewinnen. Die Ausgangssituation für die Büromärkte ist jedoch robust mit überwiegend niedrigen Leerständen. In einigen Märkten hat die Bautätigkeit zuletzt angezogen und umfassende Projekte sind in Planung, diese dürften auf den Prüfstand kommen.
- Am **Wohnungsmarkt** ist die Nachfrage traditionell vergleichsweise unempfindlich gegenüber exogenen Schocks. Sie wird prinzipiell unterstützt durch Faktoren wie Bevölkerungswachstum oder den Bedarf an temporären Wohnmöglichkeiten. Die Nachfrage am Mietwohnungsmarkt könnte durch steigende Arbeitslosigkeit und sinkende Einkommen in Mitleidenschaft gezogen werden. Die in Aussicht gestellten Sofortmaßnahmen des Bundes und der Landesregierungen sollten hier jedoch stabilisierend wirken.
- Immobilien haben zwar aufgrund der nochmals gesunkenen Anleihezinsen erneut an relativer Attraktivität gewonnen. Am **Investmentmarkt** wird es jedoch zu Verzögerungen oder Absagen bei geplanten Transaktionen kommen aufgrund der hohen Unsicherheit und den Einschränkungen der Reisetätigkeit, insbesondere bei grenzüberschreitenden Transaktionen. Der Kursrutsch an den Börsen könnte dazu beigetragen haben, dass die Immobilienquoten in Multi-Asset-Portfolios über die Zielquoten gestiegen sind. Kurzfristige Verkäufe sind jedoch nicht zu erwarten, die Investoren werden die Marktentwicklung abwarten. Die geringere Liquidität in den ersten zwei bis drei Quartalen 2020 dürfte dazu führen, dass die Renditen trotz Niedrigzinsumfeld nicht weiter fallen wie bislang angenommen. Temporär sind wegen der gestiegenen Risikoprämien auch höhere Niveaus zu erwarten. Der Trend zu steigenden Anfangsrenditen im Einzelhandelssegment insbesondere bei Shopping-Centern könnte sich beschleunigen. Der Rendite-Unterschied zwischen Core und anderen Risikoklassen dürfte sich ausweiten. Perspektivisch sollte das Transaktionsvolumen für gewerbliche Immobilien wieder zulegen, da sie im Vergleich zu Alternativen nach wie vor attraktive Ertragsperspektiven bieten. Das Zinsniveau wird durch die Krise langfristig eher noch weiter gedrückt.
- **Fazit:** Das Mietausfallrisiko in allen gewerblichen Nutzungsarten steigt mit zunehmender Dauer der Krise, insbesondere in den besonders betroffenen Segmenten Handel und Hotel. In unserem Hauptszenario erwarten wir die konjunkturell schwersten Belastungen in der ersten Jahreshälfte, gefolgt von einem Rebound im zweiten Halbjahr, insbesondere im letzten Quartal. Bei einer längeren Krisendauer ist in allen Marktsegmenten mit gravierenden Rückgängen der Nachfrage und stärker steigenden Leerständen zu rechnen. Auch die Mietprognosen müssten in diesem Fall stärker nach unten korrigiert werden. Aufgrund der Trägheit der Immobilienmärkte und zeitversetzter Datenveröffentlichung sind die Folgen erst verzögert zu sehen. Die Pandemie könnte als Beschleuniger der Digitalisierung wirken, gerade auch im Hinblick auf das Thema Nachhaltigkeit.

Makro Research

Immobilienresearch Spezial

Auswirkungen von Corona auf Immobilienmärkte



27. März 2020

Internet: <https://deka.de/deka-gruppe/research>

Impressum: <https://deka.de/deka-gruppe/impressum>

Ansprechpartner

Daniela Fischer, Tel. (069) 7147-7549, Daniela.Fischer@deka.de

Andreas Wellstein, Tel. (069) 7147-3850, Andreas.Wellstein@deka.de

Rechtliche Hinweise:

Diese Darstellungen inklusive Einschätzungen wurden von der DekaBank nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Empfängers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht. Sie ersetzen keine (Rechts- und / oder Steuer-) Beratung. Auch die Übersendung dieser Darstellungen stellt keine derartige beschriebene Beratung dar. Alle Angaben wurden sorgfältig recherchiert und zusammengestellt. Die hier abgegebenen Einschätzungen wurden nach bestem Wissen und Gewissen getroffen und stammen aus oder beruhen (teilweise) auf von uns als vertrauenswürdig erachteten, aber von uns nicht überprüfbaren, allgemein zugänglichen Quellen. Eine Haftung für die Vollständigkeit, Aktualität und Richtigkeit der gemachten Angaben und Einschätzungen, einschließlich der rechtlichen Ausführungen, ist ausgeschlossen. Die enthaltenen Meinungsäußerungen geben die aktuellen Einschätzungen der DekaBank zum Zeitpunkt der Erstellung wieder, die sich jederzeit ohne vorherige Ankündigung ändern können. Jeder Empfänger sollte eine eigene unabhängige Beurteilung, eine eigene Einschätzung und Entscheidung vornehmen. Insbesondere wird jeder Empfänger aufgefordert, eine unabhängige Prüfung vorzunehmen und/oder sich unabhängig fachlich beraten zu lassen und seine eigenen Schlussfolgerungen im Hinblick auf wirtschaftliche Vorteile und Risiken unter Berücksichtigung der rechtlichen, regulatorischen, finanziellen, steuerlichen und bilanziellen Aspekte zu ziehen. Sollten Kurse/Preise genannt sein, sind diese freibleibend und dienen nicht als Indikation handelbarer Kurse/Preise. **Bitte beachten Sie: Die frühere Wertentwicklung ist kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.** Diese Informationen inklusive Einschätzungen dürfen weder in Auszügen noch als Ganzes ohne schriftliche Genehmigung durch die DekaBank vervielfältigt oder an andere Personen weitergegeben werden.